



1004399

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4240

שינוי מס' 44/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/90 לתכניות מס' 1323 ו-882

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4240, שינוי מס' 44/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/90 לתכניות מס' 1323 ו-882 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
חקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ-2,060 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, רח' אגרון, שטח ממערב למנזר האחיות רוזריו. גוש: 30036, חלקות 60, 61, 62, 63, 122, וחלק מחלקה 107.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 ומדרך לאזור מגורים 2 מיוחד.
(ב) איחוד חלקות 60, 61, 62, 63, 122 בגוש 30036 למגרש אחד.
(ג) הגדלת סח"כ אחוזי הבניה ל-166% משטח המגרש החדש נטו.
(ד) קביעת בינוי ופיתוח בשטח בהתאם לנספח הבינוי.

- (ה) קביעת קוי בנין חדשים לרבות קו בנין אפס לבניה תת-קרקעית.
- (ו) הגדלת מספר הקומות המירבי ל-6 קומות מעל שתי קומות תת-קרקעיות.
- (ז) בטול שטח בתחום חלקה 61 המיועד לכניסה וחניה פרטית לבנין שבחלקות 13, 14 בגוש 30028.
- (ח) קביעת בינוי להקמת מועדון ספורט ובריכת שחיה לשימוש דיירי הבנין בלבד.
- (ט) קביעת שטח עם זכות מעבר במגרש חדש מסי 1 לטובת בעלי הזכויות בחלקה 64 בגוש 30036.
- (י) בטול דרך מאושרת.
- (יא) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- (יב) אחוד וחלוקה חדשה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 4240 ז.

7. כפיפות לתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי החוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה החוראות המגבילות יותר.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, וכן ההוראות הבאות:

9. אזור מגורים 2

מייוחד:

(א) סה"כ אחוזי הבניה הם 166% משטח המגרש החדש נטו. אחוזי הבניה הנייל כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות מרפסות מקורות, חדרי מדרגות ושטח מועדון הספורט ולמעט חניה תת קרקעית, מקלט, מחסנים בשטח 8% משטחי הבניה, חדרי מכונות ושטח קומת עמודים מפולשת השייכת לכלל דיירי הבנין.

שטחי הבניה בבנין הקיים יחושבו בהתאם להיתר בניה מספר 32903.

(ב) הבינוי והפיתוח בשטח יהיו בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ולבניה תת-קרקעית בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) מספר הקומות המירבי יהיה 6 קומות בחזית האחורית של הבנין ו-4 קומות בחזית הקדמית מעל שתי קומות תת-קרקעיות ובהתאם למתואר בנספח מס' 1.

(ד) תותר הקמת מועדון ספורט ובריכת שחיה לשימוש דיירי הבנין בלבד בהתאם לנספח מס' 1 ובכפוף להוראות סעיף י"ב(3, 4, 5, 6 לחלן).

(ה) מודגש בזאת כי בחזית הדרומית בקומת המרתף תאסר מתיחת חלונות או פתחים, למעט לבני זכוכית קבועים בחדר הכושר בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ו) הוועדה המקומית באשור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ושינויים בחזיתות ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, מאופן דירוג הבנין, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

(ז) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים צפופים ברקע התשריט הוא שטח עם זכות מעבר לטובת בעלי הזכויות בחלקה 64 בגוש 30036 ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית כתנאי למתן היתר בניה.

(ח) השטח שיועד בתכנית מס' 1323 כשטח לכניסה וחניה פרטית בתחום חלקה 61 עבור הבנין בחלקות 13, 14 בגוש 30028 מבוטל בזה.

(ט) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה וללא סיתות אסורה.

(י) בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 20.7.92, במידה ותוצב גדר בגבול הדרומי של המגרש תהיה זו גדר רשת ולא גדר בנויה.

(יא) ראה סעיף 10 להלן.

(יב) תנאים למתן היתר בניה ותנאים סביבתיים

1. כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית לשיקום הגינת הציבורית הקיימת בחזית הקדמית בתחום הרחבת רח'.

אגרון, לאשור אגף הגננות. ביצוע השיקום יעשה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

שטח זה ישמש כגינה ציבורית עד להרחבתו בפועל של רחוב אגרון.

2. תאום ואישור מחלקת התברואה כתנאי למתן היתר בניה.

3. מתקני החימום יהיו מסוג משאבות חום מרכזיות שיוותקנו בהתאם לדרישות סביבתיות למניעת רעש. הדרישות הסביבתיות תקבענה על ידי יועץ אקוסטי באשור האגף לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה.

4. חימום הברכה יעשה באמצעות מערכת גאז.

5. מערכת טיהור המים תעשה באמצעות U.V וגאז אוזון למניעת סיכונים מאכסון חמרי כלור.

6. גנרטור שיוותקן במרתף הבנין ישמש אך ורק לשעת חירום.

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

10. עתיקות:

(א) הוועדה המקומית תחא רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

11. חניה פרטית:

(ב) החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

12. ד ר כ י ס:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

(ב) הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לבטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

13. ה פ ק ע ה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
14. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
15. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן יתעוררו שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- (ג) החלוקה תהיה בחלקות 60, 61, 62, 63, ו-122 בלבד ובהתאם למסומן בתשריט בקו מקוטע בטוש כחול.
16. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
17. אנטנות טלוויזיה: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. ורדיו:
18. קולטי שמש על הגג: (א) בגנות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

19. היטל השבחה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. ת ש ת י ת:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

21. תוקף התכנית:

תוקפה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 4240 ז.ו.

חברה
זיזה דוד ברוך קנט בע"מ
דורות ראשונים 3, ירושלים
טל. 222758

קטו כהן

[Handwritten signature]

חברה
זיזה דוד ברוך קנט בע"מ
דורות ראשונים 3, ירושלים
טל. 222758

[Handwritten signature]

חתימת בעלי הקרקע

חברת זיזה דוד, כהן קנט בע"מ
זיזה דוד
כהן קנט
רח' דורות ראשונים 3, ירושלים 94625
טל. 02-242854

חתימת מגישי התכנית

חברת זיזה דוד, כהן קנט בע"מ
רח' דורות ראשונים 3, ירושלים 94625
טל. 02-242854

חתימת המתכנן

לואיס קלציקו - אדריכל
רח' עתניאל 3, ירושלים 93503
טל. 02-723468
מסי רשיון 22018

[Handwritten signature]

תאריך 31.10.91

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והמגיה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 4240

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תתליטה
ביום 30 'ולי' 1991 להפקיד את התכנית.

ידי הועדה המחוזית

התכנים נדחו ירושלים
חוק התכנון והמגיה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 4240

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תתליטה
ביום 27.10.91 לאשר את התכנית.

ידי הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

תכנית מס' 4240
24.2.90

החליטה בישיבתה מיום 24.2.90 להמליץ על אישור התכנית הנ"ל להפקדה לתי החנאים הכלולים בפרט

יושב ראש

[Handwritten signatures and marks]